

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ס 9051/1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0206144

תוספת שתי קומות ושטחי בניה לבית ספר לבנות ברחוב קפאח 4, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/11/2015
להפקיד את התכנית

08/05/2016
תאריך **כ"ה סיון תש"ס**
יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>27.7.16</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון ע"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
המבנה הקיים היום בשטח משמש לבית ספר לבנות בכיתות א'-י"ב. לאור מצוקת המקום בבית הספר, מבקשים להוסיף 2 קומות עבור 7-8 כיתות לימוד וחדרים נלווים.
התכנית המוגשת מיועדת לתוספת 2 קומות ותוספת שטחי בניה ע"ג הבניין הקיים.
התכנית המוצעת מציעה בינוי בהתאם למקובל באיזור מאה שערים. (4 קומות).
2. רקע תכנוני לתכנית:
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מס' 6562 ויעוד המגרש הינו שטח למוסד. תכנית זו מאפשרת בינוי של 838.10 מ"ר מירבי ב-3 קומות. בתאריך 2/8/10 הופק היתר בניה לתיק בנין 92/551.5 לתכנית שינויים לבניין המשמש כבית ספר לבנות.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים):
בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות וגג שטוח. לאור מצוקת שטחים בבית הספר מבקשים תוספת קומות למבנה. ככל שידוע אין עבירות בניה בחלקה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:
מגיש התכנית הינם בעלים בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת שתי קומות ושטחי בניה לבית ספר לבנות ברחוב קפאח 4, ירושלים

101-0206144

מספר התכנית

0.318 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221050 קואורדינאטה X

632840 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב קפאח 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	127	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
6562	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 6562.	5015	3923	02/09/2001
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין: גובה בנין, קווי בנין, מסי הקומות, פיתוח שטח פתוח לטובת ביה"ס.	21/03/2016	אילן אפרת	20/03/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13/07/2015	אילן אפרת	13/07/2015	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק מייזלס			ירושלים	(1)		02-6221935		hay.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יצחק מייזלס- מס' דרכון: 207956260, כתובת: קפאח 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק מייזלס			ירושלים	(1)		02-6221935		hay.arc@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מייזלס יצחק- מס' דרכון: 207956260

(1) כתובת: קפאח 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת			ירושלים	נרקיס	9 א	02-6734030		arc.efrat@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שתי קומות ותוספת שטחי בניה לבית ספר לבנות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה מעל בנין קיים לשם הרחבת בית ספר לבנות.
3. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.
4. הגדלת שטחי הבניה.
5. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
6. קביעת הוראות לשלבויות הביצוע.
7. קביעת הוראות בגין פינויים והריסות.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.318	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	808.45	+446.6
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
		מתארי	1,255.05

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד	318	100
	318	100
סה"כ		
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	316.38	100
	316.38	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית ספר לבנות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח יותר הבינויים הבאים: יותר בינוי לתוספת בניה במפלס +3.35 לשם הרחבת קומה קיימת. יותר בינוי לתוספת קומות ב, ג, במפלסים +6.68, +10.08, מעל בנין קיים לשם הרחבת בית ספר לבנות. תותר הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע, ל-4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.
ב	פיתוח סביבתי 1. השטח המסומן בנספח הבינוי בתור "גג מרוצף למשחק לתלמידות" הינו שטח פתוח לשימוש תלמידי המוסד. שטח זה יפותח באמצעות גישה נוחה ויעילה. 2. בשטח זה יתאפשר גינון, נטיעת עצים, ריצוף, פרגולות, 20% מגונן שיבטיח צל. 3. ייקבע מקום למתקנים טכניים אשר ירוכזו במקום אחד בהתאם לנספח הבינוי. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח השטח הפתוח, המסומן בנספח הבינוי, לשימוש תלמידי המוסד. בשטח זה יתאפשר גינון, נטיעת עצים, ריצוף, פרגולות. 20% משטח זה יהיה מגונן אשר יבטיח צל.
ג	חניה מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ד	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מספר 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המצויין בטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 3. קוי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 4. ההוראה בדבר פיתוח שטח פתוח לטובת התלמידים בקומת גג כמצויין בסעיף 4.1.2(ב) הנה מחייבת. כל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. 5. מערכות טכניות במבנה יוסתרו, לא יתאפשרו מערכות תלויות על חזיתות המבנה והן ינוקו מכל צנרת גלויה חיצונית. הוראות אלו מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט. 2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימומים ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	3.5	0	0	1	4	(1)	95	432	1347.38	20.25	282.06	108.45	936.62	318	בית ספר לבנות	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	בית ספר לבנות	36.36

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטח מחסנים ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 791.70=13.48 מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	הגשת תכנית פיתוח לפיתוח השטח הפתוח בתחום התכנית לשימוש תלמידי המוסד.
3	תנאי למתן טופס 4	ביצוע בפועל של השטח הפתוח לטובת תלמידי המוסד.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יצחק מייזלס שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: יצחק מייזלס
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יצחק מייזלס שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: יצחק מייזלס
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אילן אפרת שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: אילן אפרת 30.8.16 מ.ר. 8176